



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060105

**DOM**  
2024-12-12  
Stockholm

Mål nr  
P 15142-23

Sid 1 (7)

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-11-06 i mål nr P 2001-23, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

LLF AB, 556794-0233  
c/o Eriksson & Partners Stockholm AB  
Herserudsvägen 14 A  
181 50 Lidingö

### Motpart

1. Lidingö kommun  
181 82 Lidingö

2. Lejonvägens Företagshus AB, 556750-2454  
Box 1343  
181 25 Lidingö

## SAKEN

Detaljplan för fastigheten A m.fl., Stadsdelen Hersby, i Lidingö kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Kommunfullmäktige i Lidingö kommuns beslut den 20 februari 2023, § 5, att anta detaljplan för fastigheten A m.fl., Stadsdelen Hersby, i Lidingö kommun.

---

Dok.Id 2130214

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.avd6@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:30

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**LLF AB** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Lidingö kommuns beslut att anta detaljplan för fastigheten A m.fl. och återförvisa ärendet till kommunen.

**Lidingö kommun** och **Lejonvägens Företagshus AB** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**LLF AB** har anfört bl.a. följande. Detaljplanen gynnar de intressen som ägaren till fastigheten B har, på bekostnad av bolagets intressen. Det är nämligen uppenbart att kommunen genom planen försöker tvinga fram en lösning där det ökade parkeringsbehovet som finns för B ska lösas antingen genom att bolaget avstår mark för en utökad gemensamhetsanläggning eller avstår sin rätt till parkeringsplatser inom anläggningen.

Bolaget har låtit en oberoende konsult utreda möjligheterna att iordningställa ytterligare parkeringsplatser inom fastigheten B. Utredningen visar att det är fullt möjligt att tillskapa i vart fall fjorton tillkommande parkeringsplatser inom B, bl.a. på den yta som i planförslaget är markerad som prickmark. Kommunens påstående om att det inte går att iordningställa fler parkeringsplatser inom fastigheten B är därmed felaktigt.

**Kommunen** har anfört bl.a. följande. Under planarbetet har kommunen gjort en bedömning av parkeringslösningen för fastigheten B. På baksidan av befintlig kontorsbyggnad finns en stor yta som skulle kunna rymma en parkeringsplats, men ytan är kuperad och utgörs av hållmarkstallskog. I kommunens grönplan ligger fastigheten inom ett ekologiskt samband för barrskog. En kommunekolog har deltagit i planarbetet och bedömt att det inte är lämpligt att negativt påverka skogsområdet på fastigheten B. Trädfällningsbestämmelsen tydliggör att en parkering inte är lämplig då anordnandet av en parkeringsplats skulle kräva fällning av värdefulla träd.

Den nya detaljplanen medför i stort sett ingen förändring av nuvarande äganderätts- och fastighetsrättsförhållanden. Planen är utformad på samma sätt som den gällande detaljplanen, där området för parkeringen är s.k. prickmark med en bestämmelse om gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning för parkering, Lejonet ga:2, finns inom området, med B och C som deltagande fastigheter. Den nya detaljplanen förändrar därmed inte fastighetsägarnas förfogande och användning av markområdet.

**Lejonvägens Företagshus AB** har anfört bl.a. följande. Det är inte relevant om det finns möjlighet att skapa parkeringsplatser inom B eller inte. Detaljplanen följer den legala situation som råder mellan B, C och Lejonet ga:2. LLF AB har idag inte full förfoganderätt över hela C. En del av fastigheten är sedan 20 år upplåten till gemensamhetsanläggningen. Enligt planbeskrivningen är avsikten att anläggningen även fortsättningsvis ska vara till förmån för B och C. Några nya intressen tillgodoses alltså inte på någon annans bekostnad.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### **Några utgångspunkter för prövningen**

Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna, se 13 kap. 17 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Enligt huvudregeln i paragrafens andra stycke ska ett beslut att anta en detaljplan upphävas i sin helhet om en överprövande domstol finner att beslutet strider mot en rättsregel. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Beslutet ska inte upphävas om det är uppenbart att felet saknar betydelse för avgörandet.

Vid prövningar enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § PBL).

En beskrivning av hur en detaljplan ska förstås och genomföras (planbeskrivning) ska finnas tillsammans med planen (4 kap. 31 § PBL). Planbeskrivningen är inte rättsligt bindande, men den fyller en viktig funktion för att tolka och förstå planen och dess innebörd. Det är därför angeläget att planbeskrivningen tydligt redovisar de överväganden som har gjorts under planarbetet (se prop. 2009/10:170 s. 214).

Planbeskrivningen ska bl.a. innehålla en redovisning av hur planen är avsedd att genomföras och de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser (4 kap. 33 § första stycket 3 och 4 PBL). Av redovisningen för hur planen är avsedd att genomföras ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda (4 kap. 33 § tredje stycket PBL). Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bl.a. kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar, förvaltning, ersättningsfrågor, kostnader och byggande (prop. 2009/10:170 s. 216).

Enligt anläggningslagen (1973:1149), AL, kan en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dessa inrättas som en gemensamhetsanläggning (1 § AL). Av ordalydelsen framgår att det måste röra sig om minst två fastigheter som har ett gemensamt behov av anläggningen (Julstad & Vesterlin, Anläggningslagen, 7 oktober 2024, JUNO, kommentaren till 1 §).

En gemensamhetsanläggning får inte inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i denna (5 § AL).

En fråga som har behandlats och avgjorts för en befintlig gemensamhetsanläggning får omprövas vid en ny förrättning bl.a. om förhållandena har ändrats på ett sätt som väsentligt inverkar på frågan (35 § AL). En begäran om omprövning kan göras av ägare till en deltagande fastighet. Omprövningen kan avse gemensamhetsanläggningen som sådan och kan leda till att den avvecklas (Julstad & Vesterlin, Anläggningslagen, 7 oktober 2024, JUNO, kommentaren till 35 §).

### **Bedömningen i detta fall**

Den fråga som Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till är om planbeskrivningen i tillräcklig grad redovisar detaljplanens konsekvenser för gemensamhetsanläggningen Lejonet ga:2 och de deltagande fastigheterna B och C.

I detaljplanen finns en g<sub>2</sub>-bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning avseende parkering inom fastigheten C. Ytan som tagits i anspråk för gemensamhetsanläggningen motsvarar till stor del den yta där det idag redan finns en gemensamhetsanläggning för parkering, Lejonet ga:2, med B och C som enda deltagande fastigheter, med lika andelstal. Detaljplanen medger emellertid en viss utökning av anläggningens yta.

Detaljplanen medger vidare att tre enbostadshus – varav två nya – får finnas inom fastigheterna C och A, som i den gällande detaljplanen är planlagda med användningen handel och kontor. Planen möjliggör avstyckning så att tre villafastigheter kan bildas.

I planbeskrivningen finns en redovisning av förutsättningar och förändringar av parkeringsbehovet i och med den förändrade användningen av fastigheterna. Det anges att parkering för de tillkommande villorna ska ordnas inom kvartersmark på varje villafastighet, samt att gemensamhetsanläggningen Lejonet ga:2 även fortsättningsvis behöver användas som parkering för B. Av redovisningen av fastighetsrättsliga frågor följer att fastigheten A kan styckas i två fastigheter medan fastigheten C bevaras antingen som den är, med parkeringsplatsen kvar på fastigheten, eller avstyckas så att parkeringsplatsen blir en egen fastighet. Ett ytterligare alternativ är att marken med parkeringsplatsen säljs till ägaren av B eftersom det är verksamheterna på den fastigheten som utnyttjar parkeringen.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att planen och planbeskrivningen i och för sig lämnar utrymme för att parkeringsbehovet för enbostadshuset på fastigheten C kan lösas genom ett utnyttjande av den gemensamma parkeringsplatsen om

gemensamhetsanläggningen ligger kvar på C. Utgångspunkten i planbeskrivningen är dock att det är verksamheterna på fastigheten B som har behov av parkeringsplatsen och att bostadshusens parkeringsbehov ska lösas på kvartersmark på de egna fastigheterna medan den gemensamma parkeringsplatsen – som alltså är tänkt att användas för att tillgodose behovet av parkering för fastigheten B – kan styckas av och överlåtas. Det finns därmed stöd i beskrivningen för att planen ska förstås så att parkeringsbehovet för samtliga tre enbostadshus ska lösas *utom* nuvarande gemensamhetsanläggning. Anläggningen kommer då inte längre vara av betydelse för fastigheten C, vilket innebär att förutsättningarna för gemensamhetsanläggningen inte längre föreligger. Ägaren till C kan i den situationen ansöka om omprövning av anläggningen och få den avvecklad (1, 5 och 35 §§ AL). Följaktligen finns en risk att Lejonet ga:2, vid ett genomförande av planen, inte längre kan fungera som parkeringsplats och att parkeringsmöjligheterna för verksamheterna inom B därigenom påverkas negativt. Detta synes inte ha beaktats vid framtagandet av planen. Planbeskrivningen kan således inte i tillräcklig omfattning anses redovisa detaljplanens konsekvenser för gemensamhetsanläggningen Lejonet ga:2 och de deltagande fastigheterna B och C. Det går inte heller att bedöma vilka konsekvenser planen får i dessa avseenden.

Det noteras vidare att utredningen och övervägandena inte tydligt visar att det är utslutet att anordna ytterligare parkeringsplatser inom B, exempelvis inom del av fastigheten som enligt detaljplanen kan bebyggas.

Under dessa förhållanden finner Mark- och miljööverdomstolen att det inte går att bedöma hur enskildas intressen kommer att påverkas genom planen och att planhandlingarna därmed inte uppfyller kraven i 4 kap. 33 § första stycket 3 och 4 PBL. Detta är en sådan brist att det finns skäl att upphäva kommunens beslut att anta detaljplan.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg, Caroline Hedvall Klostermark och Katarina Berglund, referent, samt tekniska råden Johan Hjalmarsson och Lennart Gustafsson.

Föredragande har varit Fatima Roula.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2023-11-06  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 2001-23

## **PARTER**

### **Klagande**

LLF AB, 556794-0233  
c/o Sveanor Fastigheter Ab  
Sveavägen 17  
111 57 Stockholm

### **Motparter**

Lidingö stad  
181 82 Lidingö

Lejonvägens företagshus AB, 556750-2454  
BOX 1343  
181 25 Lidingö

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lidingö kommuns beslut den 20 februari 2023 i ärende nr KS/2022:435, se [bilaga 1](#)

## **SAKEN**

Antagande av detaljplan för fastigheten A m.fl. i Lidingö kommun

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---



## BAKGRUND

Fastigheterna B, C och A omfattas av detaljplan P00/0203-2 från 1997. Lidingö kommun (kommunen) har den 20 februari 2023 beslutat att anta ny detaljplan för fastigheterna B, C och A. Detaljplanens syfte är att ändra mark-användningen på fastigheterna C och A från handel och kontor till bostadsändamål. B är sedan tidigare bebyggt med en kontorsbyggnad. På C finns en gemensamhetsanläggning med en parkeringsplats (GA:2) som företagen på B nyttjar. Deltagande i GA:2 är fastigheterna B och C. En gemensamhetsanläggning för infarten till C som passerar över B finns också (GA:1). Detaljplanen ska utreda lämplig fastighetsindelning inom planområdet och eventuella justeringar av gemensamhetsanläggningarna.

LFF AB, tidigare UPLB Fastighets AB, (bolaget), har överklagat kommunens beslut om antagande av detaljplanen.

## YRKANDEN M.M.

**Bolaget** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva beslutet och återförvisa ärendet till kommunen. Bolaget har anfört i huvudsak följande.

### *Inledande anmärkningar*

Detaljplanen är ensidigt utformad av kommunen utan fastighetsägarnas medverkan. Kommunen har inte tagit hänsyn till synpunkter som framförts under samrådet och har inte heller beaktat kommersiella realiteter som behöver hanteras för att möjliggöra ett genomförande av planen. Planen riskerar att inte kunna genomföras, i vart fall gällande fastigheterna C och A. Detaljplanens syfte att ändra markanvändningen från handel och kontor till bostadsanvändning motverkas vidare av den långtgående styrningen och bristande anpassningen till platsens förutsättningar.

*Parkeringsfrågan och GA:2*

Utvecklingen av fastigheten B belastar fastigheterna C och A.

Att kommunen tar sig rätten att avgöra vem C ska hyra ut parkeringsplatser åt i framtiden är svårförståeligt.

Bolaget disponerar i nuläget sju parkeringsplatser inom GA:2. Dessa sju platser hartidigare genom hyresavtal hyrts ut till B eftersom B inte själva har tillräckligt med parkeringsplatser för den verksamhet som bedrivs. Efter genomförd ändring av detaljplanen kommer uthyrning av någon parkeringsplats till B inte längre kunna ske och B kommer därför inte att kunna disponera dessa sju platser när detaljplanen har genomförts, eftersom dessa kommer att nyttjas av bolaget. Detaljplanen förutsätter således att C även fortsättningsvis upplåter sin del av gemensamhetsanläggningens parkeringsplatser till B. Fastighetsägaren har vid ett flertal tillfällen påpekat för kommunen att B inte kommer att kunna disponera de platser B förhyr av C då dessa kommer att användas av C och A. Kommunen har inte ens bemödat sig att hantera frågan utan endast avfört synpunkten med att ytan inte "är till nytta" för C och A. I detta avseende hänvisas till sida 8 i granskningsutlåtandet.

Av sidan 8 i granskningsutlåtandet framgår bl.a. följande. Ursprungligen var syftet med GA:2 att B skulle kunna nyttja sju parkeringsplatser på C. I dagsläget nyttjas samtliga parkeringsplatser inom GA:2 av B. Detaljplanen förutsätter därför att C fortsättningsvis upplåter sina platser på GA:2 till B. Upplåtelsen av C:s andel inom GA2 kommer dessvärre inte vara möjlig när bostadsbyggnationen genomförs. Planen föreskriver att en mängd olika frågor ska lösas genom befintliga och nya gemensamhetsanläggningar. Genomgående saknas konsekvensbeskrivningar och ekonomiska konsekvensanalyser. Bolaget anser att planens utformning gynnar en enskild fastighetsägare och missgynnar en annan.

Parkeringsbehovet för B kan lösas antingen av kommunen eller inom den egna fastigheten, dvs inom B, i enlighet med kommunens parkeringsnorm

för kommersiell verksamhet. Någon sådan prövning eller utredning har aldrig utförts under planarbetet. Att kommunen förutsätter att C ska upplåta aktuella parkeringsplatser till B inkräktar på äganderätten och det ligger inte inom ramen för kommunens behörighet att besluta vem ska nyttja aktuella parkeringsplatser eller förhindra att platser hyrs ut till annan än B. Detalj-planen uppfyller inte de mål och intentioner som kommunen tagit fram för parkering för kommersiell verksamhet.

Texten i planbeskrivningen har ändrats med att ytan för GA:2 utökas ytmässigt vilket påverkar ägaren för C och A synnerligen negativt och påverkar även hela området i sin helhet. Frågan är så pass väsentlig och betydelsefull att den faller inom ramen för 5 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

#### *Detaljplanens krav på utformning och gestaltning*

Planens krav på utformning är för detaljerad. Planbeskrivningens text angående gestaltning är mer specifik än plankartans och förordar inte bara ett stilideal utan föreskriver kopior på den äldre bebyggelsen i Hersby. Konsekvensen av nuvarande förslag är att en exploatering av fastigheterna inte kommer att kunna ske på kommersiella villkor och fastigheterna riskerar därför att förbli obebyggda under lång tid, vilket är motsatt effekt mot vad kommunen vill uppnå.

#### *Bestämmelse a1 i detaljplanen*

Bestämmelsen a1 har tillkommit i efterhand. Det är ostridigt att planens innehåll har ändrats efter utställningen och samråd. Fastighetsägaren har inte haft möjlighet att ta del av denna ändring eller beretts möjlighet att studera konsekvenserna av denna ändring.

#### *Exploateringsgraden*

Exploateringsgraden ska ökas. Det är ett centrumnära område och planen bör fortsatt öppna för näringsverksamhet men även för att bostäder, exempelvis radhus och stadsradhus, bör kunna övervägas. Gestaltningsskraven bör lättas upp. Närheten till centrum modernare bebyggelse bör påverka även i detta avseende.

Fastighetsägaren har sedan tidigare velat möjliggöra för åtminstone fyra bostäder alternativt fastigheter, i stället för nuvarande tre, men detta önskemål har negligerats av kommunen. Fastighetsägaren anser att planen ska utformas så att i vart fall fyra enbostadshus medges inom C och A. En minsta tomtstorlek om ca 800 kvm medger uppförande av fyra enbostadshus inklusive yta för GA:2. Detta uppfyller kommunens syften och intentioner med planen.

#### *Attefallsreglerna*

Bolaget motsätter sig undantag för de s.k. attefallsreglerna och det ska därmed vara tillåtet att inom ramen för de attefallsreglerna uppföra exempelvis förrådsbyggnad.

**Kommunen** har yttrat sig över överklagandet och anført i huvudsak följande.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av två nya friliggande enbostadshus inom fastigheterna C och A, bredvid en befintlig villa på A. Fastighetsägaren till C och A har under planprocessen haft önskemål om en högre exploateringsgrad på fastigheterna, önskemål har funnits om att bygga totalt fyra villor inom planområdet alternativt flerbostadshus. Den fjärde villan var tänkt att placeras på den nuvarande parkeringsplatsen på C. Detta önskemål har inte kunnat tillgodoses då den politiska viljan på Lidingö är att enbart 2 nya villor ska möjliggöras bredvid den befintliga villan. Någon byggnation på parkeringsplatsen har därmed aldrig varit aktuell.

Eftersom fastigheten B är kuperad går det inte lösa erforderligt antal parkeringsplatser inom den egna fastigheten och fastigheten är därmed beroende av parkeringen inom GA:2. För att B fortsatt ska kunna bedriva sin verksamhet behöver de ha kvar sin rättighet att nyttja parkeringsplatsen på C. För infarten till planområdet finns också en gemensamhetsanläggning med fastigheterna B, C och A som deltagande (GA:1). Fastigheterna inom planområdet har därmed ett ömsesidigt beroende av de gemensamma lösningarna som säkerställs via de befintliga gemensamhetsanläggningarna.

I planförslaget möjliggörs att gemensamhetsanläggningen GA:2 för parkering på C kan finnas kvar så att verksamheterna på fastigheten B kan utnyttja parkeringen. Parkeringsytan planläggs med användningen kontor, bostad, vård, handel och veterinär och en bestämmelse om gemensamhetsanläggning för parkering finns på ytan. I plankartan har området där bestämmelsen om gemensamhetsanläggning gäller gjorts något större än vad det befintliga rättighetsområdet för GA:2 är i dag. Detta för att möjliggöra en utökning av parkeringsplatsen.

I planförslaget möjliggörs och beskrivs olika lösningar för hur fastighetsindelningen i området kan göras vid planens genomförande. Vid genomförandet av planen kan ytan för parkeringsplatsen antingen tillhöra en av de nya villafastigheterna eller styckas av till en egen fastighet. Planen möjliggör även att marken kan säljas till fastighetsägaren till B, eftersom det är verksamheterna på fastigheten som utnyttjar parkeringen.

Enligt 4 kap. 36 § PBL ska en detaljplan vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Gällande detaljplan för C (0186-P00/0203, laga kraft 2000-02-03) anger prickmark och gemensamhetsanläggning för området vid parkeringsplatsen. En gemensamhetsanläggning för parkering (GA:2) finns inom området. Den nya detaljplanen förändrar därmed inte fastighetsägarnas förfogande och användning av markområdet vid parkeringen. Planförslaget är utformat så att nuvarande äganderätts- och fastighetsrättsförhållande kan fortsätta gälla. B har rätt att nyttja parkeringsplatsen på C enligt den befintliga gemensamhetsanläggningen GA:2.

Under planprocessen har fastighetsägarna till B framfört önskemål om fler parkeringsplatser. I plankartan har därför området där bestämmelsen om gemensamhetsanläggning gäller gjorts något större än vad det befintliga rättighetsområdet för GA:2 är i dag. Detta för att möjliggöra en utökning av parkeringsplatsen om det behovet finns. Det är ingen tvingande bestämmelse och Lidingö stad kan inte tillse att en utökning sker, utan det behöver ske genom

samarbete och överenskommelse mellan fastighetsägarna till B och C. Fastighetsägarna till C har inte bedömts lida skada av att GA:2 finns kvar och eventuellt utökas eftersom Lidingö stad inte tillåter någon byggnation på markområdet vid parkeringsplatsen. Gällande detaljplan för C anger redan i dag prickmark och gemensamhetsanläggning för området. Även ytan där g-området utökas är markerad med prickmark. Nu aktuell detaljplan förändrar därmed inte fastighetsägarnas förfogande och användning av markområdet vid parkeringen. Genom en försäljning av markområdet till B skulle C snarare påverkas positivt då de får en intäkt från försäljningen och GA:2 skulle kunna avvecklas.

I avvägningen mellan enskilda intressen har nyttan för B att kunna använda parkeringsplatsen bedömts som större än för A. Eftersom Lidingö stad inte kommer tillåta någon byggnation inom området för parkeringsplatsen har staden gjort bedömningen att ytan fortsatt ska vara parkeringsplats och kunna nyttjas av B enligt nuvarande rättighet genom GA:2. Eftersom ingen byggnation får ske inom området har nyttan av området bedömts som liten för C och desto större för B. Planen möjliggör att ytan kan köpas av B så att A får ekonomisk kompensation för ytan.

I planförslaget möjliggörs och beskrivs olika lösningar för hur fastighetsindelningen i området kan göras vid planens genomförande. Vid genomförandet av planen kan ytan för parkeringsplatsen antingen tillhöra en av de nya villafastigheterna eller styckas av till en egen fastighet. Planen möjliggör även att marken kan säljas till fastighetsägaren till B, eftersom det är verksamheterna på fastigheten som utnyttjar parkeringen. Ett annat alternativ är att fastighetsägarna ändrar andelstalen i gemensamhetsanläggningen så att B får mer ansvar för skötsel och drift av parkeringen än C.

Kommunen bedömer att detaljplanen är fullt möjlig att genomföra. Genomförandet kräver en vilja från fastighetsägarna att samarbeta och komma överens eftersom de har ömsesidiga beroenden inom området. Fastigheterna C är beroende av

att kunna nyttja B för infart (GA:1) och B är beroende av C för parkering (GA:2).

Vad gäller påståendet att bestämmelsen a1 har tillkommit efter granskningen och att fastighetsägarna inte har haft möjlighet att ta del av ändringen stämmer inte detta. Bestämmelsen tillkom efter samrådet vilket framgår om man jämför plankartan från samrådet med plankartan från granskningen. Att bestämmelsen tillkommit efter samrådet framgår även av Samrådsredogörelsen där bestämmelsen listas bland de gjorda ändringarna. Fastighetsägarna har därför tagit del av ändringen under granskningsskedet och de har även yttrat sig om bestämmelsen under granskningstiden. I Granskningsutlåtandet bemöter staden deras yttrande om bestämmelsen och motiverar varför den behövs i planen.

**Lejonvägens företagshus AB** har beretts tillfälle att yttra sig och uppgett att de inte har något att anföra.

**Bolaget** har anfört i huvudsak följande med anledning av kommunens yttrande.

Det är anmärkningsvärt att kommunen framhåller att parkeringsbehovet för fastigheten B ska lösas av C. Kommunen anser dessutom att C ska acceptera detta ”frivilligt”, trots att bolaget förklarat att någon uthyrning av de parkeringsplatser som tillhör C inom GA:2 till B inte kommer att kunna fortgå. Genom planen såsom den nu ser ut kommer B således att disponera, inte fler utan färre parkeringsplatser än vad som är fallet idag. Planen är dessutom en uppenbar och direkt kränkning av Cs rätt att disponera parkeringsplatser inom GA:2. Kommunen bekräftar att planen förutsätter att de parkeringsplatser som tillhör C genom ”frivillig överenskommelse” på ett eller annat sätt ska disponeras av B.

C avser heller inte att avyttra någon mark till B och inte heller acceptera att gemensamhetsanläggningen utökas enligt den möjlighet som planen ger för att tillgodose behovet av parkeringsplatser för B. Kommunen synes

vitsorda att staden heller inte genom ett planförfarande kan framtvinga detta. Planen vilar således på felaktiga förutsättningar.

Kommunen anser sig ha rätt att kräva att C, för att kunna nyttja sin lagenliga rätt till infart (GA:1), ska tvingas att hyra ut sina parkeringsplatser inom GA:2 till C. C är inte beroende av B utan har genom GA:1 en otvetydig rätt till infart genom GA 1. Denna rätt påverkas inte av detaljplanen. Kommunens agerande strider mot såväl inhemsk rätt som EU-rätt. Det är uppenbart att planen inte kan tillåtas att vinna laga kraft såsom den nu ser ut. I Sverige är äganderätten grundlagsskyddad. Enligt 2 kap. 15 § regeringsformen framgår att var och ens egendom är tryggad och att man inte ska behöva avstå den utom när det krävs för att ”tillgodose allmänna angelägna intressen”. Kommunen bryter mot detta genom att utforma planen så att C ska och förutsätts att avstå sin rätt inom GA:2 till förmån B. Att kommunen sedan beskriver detta i termer av ”frivilligt” förändrar inte frågan.

## DOMSKÄL

### Rättsliga utgångspunkter

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten, se 1 kap. 2 § PBL. Det är alltså kommunen som, inom vida ramar, bestämmer hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen. Domstolens prövning stannar i många fall vid en bedömning av om beslutet att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som reglerna i PBL ger kommunen.

Vid en prövning ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen, se 2 kap. 1 § PBL. Vid en avvägning mellan dessa intressen ska skäligen hänsyn tas till bl.a. befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande, se 4 kap. 36 § PBL. Av MÖD 2012:14 framgår bl.a. att när det är fråga om enskilda intressen som ska vägas mot varandra krävs en särskilt noggrann prövning av tyngden av de aktuella intressena. Det krävs att de överväganden som ligger till grund för prövningen redovisas så att det framgår varför



det ena intresset anses väga tyngre än det andra. Vidare framgår att kommunen har en omfattande utredningsskyldighet vad gäller att skälig hänsyn tagits i den mening som avses i 4 kap. 36 § PBL.

Vid prövningen ska hänsyn även tas till organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda, se 4 kap. 33 § tredje stycket PBL. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bl.a. kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar, förvaltning, ersättningsfrågor, kostnader och byggande (prop. 2009/10:170 s. 216).

Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna, se 13 kap. 17 § PBL. Om myndigheten vid prövningen finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Delvis upphävande eller ändringar av beslutet får endast göras om kommunen har medgett det eller om det är fråga om ändringar av ringa betydelse.

Mark- och miljödomstolen ska alltså pröva om den beslutade detaljplanen bryter mot någon rättsregel på det sätt som bolaget har anfört. Domstolen gör följande bedömning.

#### **Domstolens bedömning**

*Frågan om ändring skett av planbestämmelse a1 mellan granskning och antagande*  
Bolaget har anfört att kommunen lagt till planbestämmelsen a1 efter granskningskedet innan det att planen antogs. Bolaget menar att de därför inte har fått tillfälle att beakta ändringen och inte givits tillfälle att kommentera densamma.

Vid en jämförelse mellan plankartan från granskningsskedet och antagandet framgår inte att planbestämmelsen a1 har ändrats, varför denna fråga inte ger skäl till att upphäva kommunens beslut.

*Frågan om de s.k. attefallsreglerna*

Av planbeskrivningen framgår att planområdet tillhör Hersby villastad som utgör en särskilt värdefull miljö och att det av den anledningen regleras i detaljplanen att planområdet inte ska omfattas av möjlighet till bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap. 4 § pkt 4a-4c §§ PBL, s.k. attefallreglerna.

Domstolen anser att det utifrån den bedömning som kommunen har gjort, med hänsyn till den kulturhistoriska miljön inom planområdet, inte bedöms som orimligt att undanta fastigheterna från de s.k. attefallsreglerna. Vad bolaget anfört påverkar inte domstolens bedömning. Domstolen bedömer därmed att kommunen har hållit sig inom det handlingsutrymme som kommunen har vid detaljplaneläggning. Denna fråga ger därför inte skäl till att upphäva kommunens beslut.

*Frågan om gestaltningsbestämmelserna*

Kommunen har i detaljplanen angett gestaltningsbestämmelser med syfte att nya byggnader inom planområdet gestaltningsmässigt ska vara väl anpassade till den omkringliggande villastadsmiljön från tidigt 1900-tal och i hög grad efterlikna den tidens arkitektoniska stilideal. Byggnaderna ska ges olika utformning för att ge variation inom området. Fasad ska utföras med hög gestaltningsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer. Bolaget har anfört att planens krav på utformning är för detaljerad och innebär att en exploatering av fastigheterna inte kommer att kunna ske på kommersiella villkor.

Domstolen bedömer att kommunen har hållit sig inom det handlingsutrymme som kommunen har vid detaljplaneläggning avseende gestaltningsbestämmelserna. Denna fråga ger därför inte skäl till att upphäva kommunens beslut.

*Frågan om exploateringsgraden*

Bolaget anser att exploateringsgraden ska ökas. Domstolen konstaterar att kommunen har beslutat om en förhållandevis låg exploateringsgrad i det centrala läget. Domstolen bedömer dock att det ligger inom ramen för det handlingsutrymme som kommunen har i detaljplaneläggning. Inte heller denna fråga ger skäl till att upphäva detaljplanen.

*Frågan om parkering*

Gemensamhetsanläggning GA:2 för parkering ligger på C. Deltagande i GA:2 är fastigheterna B och C, som delar lika på drift och underhåll.

Eftersom B saknar parkeringsplatser inom sin egen fastighet nyttjas parkeringsplatser på GA:2. I nu gällande detaljplan är området för GA:2 inrättad med planbestämmelse för gemensamhetsanläggning och ligger på s.k. prickad mark.

I planförslaget kommer den aktuella gemensamhetsanläggningen på C finnas kvar så att verksamheterna på fastigheten B kan fortsätta utnyttja parkeringen. I planförslaget medges att GA:2 utvidgas till ytan. I planbeskrivningen anges att GA:2 fortsatt behöver användas som parkering för företagen som finns på B och att fler parkeringsplatser eventuellt kan inrättas genom att ytan utvidgas. Någon planbestämmelse för parkering inom GA:2 införs inte. Den del av fastigheten på C som planförslaget medger att GA:2 utvidgas på utgörs av prickad mark.

Bolaget har anfört att detaljplanen förutsätter att C även fortsättningsvis upplåter sin del av gemensamhetsanläggningens parkeringsplatser till B, vilket bolaget inte avser att göra. C avser heller inte att avyttra någon mark till B och accepterar inte heller att gemensamhetsanläggningen utökas.

Vidare har bolaget anfört att planen föreskriver att en mängd olika frågor ska lösas genom befintliga och nya gemensamhetsanläggningar och att det genomgående saknas konsekvensbeskrivningar och ekonomiska konsekvensanalyser gällande det.

Kommunen har i domstolen anfört att frågan om parkering inte kan lösas inom fastigheten B eftersom marken är kuperad. Kommunen har vidare anfört att fastighetsägarna till C inte har bedömts lida skada av att GA:2 finns kvar och eventuellt utökas eftersom planen inte tillåter någon byggnation på markområdet vid parkeringsplatsen. Kommunen erinrar om att planbestämmelsen inte är tvingande och att detaljplanen inte förändrar fastighetsägarnas förfogande och användning av markområdet vid parkeringen.

De frågor som domstolen ska ta ställning till är om det finns förutsättningar att lösa parkeringsfrågan för B såsom förutsätts i planen, om det i planbeskrivningen finns redovisat hur planen i detta avseende är tänkt att genomföras och om det härvid har tagits skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Domstolen gör följande bedömning.

Precis som kommunen har anfört så förändras inte rådande förhållanden genom detaljplanen, planen möjliggör endast att GA:2 utvidgas. Någon byggrätt införs inte heller, utan prickad mark på området består. Förslaget om utvidgning av GA:2 är dessutom ett av flera förslag för att lösa parkeringsbehovet för B. Andra förslag för att lösa parkeringsbehovet för B anges i planbeskrivningen, dessa regleras alltså inte genom någon planbestämmelse i detaljplanen. Kommunen har anfört bl.a. följande angående alternativa lösningar.

Fastigheten bevaras antingen som den är med parkeringsplatsen kvar på fastigheten, eller så styckas ytan för parkeringsplatsen av till en egen fastighet. Ett ytterligare alternativ är att marken med parkeringsplatsen säljs till fastighetsägaren till B, eftersom det är verksamheterna på fastigheten som utnyttjar parkeringen.

Domstolen anser att det står klart att kommunen har bedömt att ombildande och utvidgande av gemensamhetsanläggningen GA:2 är ett lämpligt sätt att hantera frågan om parkering, men det framgår också att kommunen bedömt att en sådan gemensamhetsanläggning inte är en förutsättning för att genomföra planen utan det föreslås alternativa lösningar.

Domstolen noterar att lantmäteriet under planprocessen inte har motsatt sig någon av de föreslagna lösningarna. Lantmäteriet efterfrågade dock i samrådsredogörelsen en konsekvensbeskrivning av hur lantmäteriförrättningarna kan påverka berörda fastighetsägare avseende dels ekonomiska konsekvenser, dels kostnader för förrättningarna. Kommunen uppgav i samrådsredogörelsen att planbeskrivningen kompletterats i vissa avseenden för att förtydliga de ekonomiska konsekvenserna för fastighetsägarna inom planområdet och vem som ska föreslås bekosta förrättningarna. Av planbeskrivningen framgår bl.a. följande.

Detaljplanen medför kostnader för fastighetsägarna för de lantmäteriförrättningar som möjliggörs i detaljplanen. Några exakta summor kan inte anges då det är lantmäteriets taxa som styr kostnaden för lantmäteriförrättningarna.

En del av A styckas till ny fastighet. Lantmäteriförrättningen föreslås bekostas av ägaren till A. C kan styckas till en villafastighet och en fastighet för parkering. Alternativt så bevaras fastigheten som den är, då kommer parkeringsplatsen vara placerad på villafastigheten. Eventuell avstyckning bekostas av ägaren till C.

Kommunen har vid domstolen anfört att C skulle kunna påverkas positivt genom en försäljning av markområdet till B, då bolaget skulle få en intäkt från försäljningen och att GA:2 skulle kunna avvecklas.

Domstolen anser att kommunen genom de olika förslagen och, med beaktande av vad kommunen anfört vid domstolen om de avvägningar som kommunen gjort, uppfyller kraven i 4 kap. 36 § PBL att skälig hänsyn har tagits till befintliga äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Vidare anser domstolen att kommunen uppfyller de krav som ställs i 4 kap. 33 PBL avseende redovisningen av hur planen ska genomföras vad gäller ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder. Vad bolaget anfört förändrar inte domstolens bedömning.

Bolaget har även anfört att GA:2 har ändrats mellan granskningen och antagande

av planen. Vid en jämförelse mellan plankartorna i de olika skedena framgår inte att gemensamhetsanläggningarnas placering eller utbredning har ändrats. Inte heller denna fråga ger skäl att upphäva kommunens beslut.

*Sammantaget* bedömer domstolen att beslutet att anta detaljplanen ligger inom ramen för det handlingsutrymme som kommunen har vid detaljplaneläggning. Överklagandet ska därför avslås, vilket innebär att kommunens beslut att anta detaljplanen står fast.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 27 november 2023.

Amanda Wigren

Ylva kvist Trelje

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Amanda Wigren, ordförande, och tekniska rådet Ylva Kvist Trelje. Föredragande har varit beredningsjuristen Camilla Nyström.